

概要及摘要

本概要旨在為閣下提供本文件所含資料的概覽。由於此為概要，故並不包含對閣下而言可能屬重要的一切資料。閣下於決定是否投資[編纂]前，應閱覽本文件全文。任何投資均涉及風險。投資[編纂]所涉及的部分特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下於決定是否投資[編纂]前應仔細閱覽該節。本節所用的多個詞彙在本文件「釋義」及「技術詞彙表」各節已有界定或說明。

概覽

我們為浙江省物業管理行業中享負盛名的綜合物業管理服務供應商。本集團於一九九五年在杭州成立，於中國物業管理服務行業擁有超過二十年經驗。根據中指院的數據，我們於二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年按物業管理綜合實力計在「中國物業服務百強企業」中分別排名第81、第71、第65及第56。此外，於二零一九年，在總部設在杭州及浙江省的物業服務百強企業中，我們按純利計分別排名第5及第7。根據中指院的資料，中國的物業管理服務行業競爭激烈且較為分散，市場參與者眾多。於二零一九年，物業服務百強企業所佔市場份額按在管總建築面積計約為43.6%。於二零一九年，我們所佔市場份額按在管總建築面積計約為杭州物業管理市場的1.79%。於往績記錄期間，我們於二零一七年獲評為「中國物業行業AAA級信用企業」及於二零一八年獲評為「AAA級誠信經營示範單位」及「AAA級質量服務信譽單位」。有關獎項的進一步詳情，請參閱本文件「業務—榮譽及獎項」一段。

於二零二零年六月三十日，我們在中國的14個城市設有九間附屬公司及15間分公司(當中大多數位於浙江省)，向33項物業(包括16項住宅物業及17項非住宅物業)提供物業管理服務，在管總建築面積約為6.4百萬平方米。有關在管物業地理覆蓋範圍的進一步詳情，請參閱本文件「業務—物業管理服務—我們的地理分布」一段。

我們的業務模式

我們的業務線包括：(i)物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務；(ii)非業主(主要為房地產開發商)增值服務，包括諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務；(iii)主要向業主及住戶提供的社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務；及(iv)其他業務，包括酒店業務及長租公寓業務。有關我們主要業務線及其如何互補的進一步詳情，請參閱「業務—我們的業務模式」一段。

於往績記錄期間，在管物業主要由宋都股份集團獨立開發或合作開發，而餘下則由獨立第三方房地產開發商開發。二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，來自前者收益金額分別約為人民幣58.7百萬元、人民幣68.7百萬元、人民幣87.7百萬元及人民幣41.5百萬元，分別佔本集團物業管理服務總收益98.2%、96.6%、91.7%及69.7%。同時，我們亦一直尋求來自獨立第三方房地產開發商及/或獨立第三方的機會，以減少我們對宋都股份集團的依賴。我們相信我們與宋都股份集團的長期業務關係將令我們佔據有利位置，得以繼續受益於其項目儲備，而我們認為有關儲備將可推動我們的物業管理服務的持續增長。

概要及摘要

我們的競爭優勢

我們認為我們的成功主要歸因於競爭優勢，即(i)我們為浙江省其中一間頂尖物業管理公司，品牌廣受認可；(ii)不同服務類型能夠相互創造協同效應及產生多種收益來源；(iii)我們的服務質量有助贏得客戶廣泛認可及提高品牌價值；(iv)我們受惠於與宋都股份集團進行長期穩定的業務合作；及(v)我們擁有經驗豐富的專業管理團隊及專業人員。進一步詳情請參閱本文件「業務—我們的競爭優勢」一段。

我們的業務策略

我們希望並努力成為長三角地區的頂尖物業管理服務供應商之一。具體而言，我們計劃主要通過實施策略實現目標，即(i)進一步於長三角地區透過多種渠道擴充業務規模、增加市場份額及擴大地理分布；(ii)我們擬利用先進技術創建智慧社區並開發移動應用程式優化業務模式，以提高成本效益；(iii)繼續探索及擴展我們所提供的服務種類以滿足客戶的需求及提升收益基礎；(iv)進一步擴大我們的長租公寓業務；(v)進一步加強我們的風險管理及內控系統；及(vi)持續吸引、招聘、培養及挽留人才以支持我們的發展。進一步詳情請參閱本文件「業務—我們的業務策略」一段。

我們的客戶

我們物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的客戶群主要包括房地產開發商、業主及住戶。酒店業務的客戶群主要包括非預約酒店住客以及通過第三方預訂網絡及旅遊代理預訂的住客。長租公寓業務的客戶群主要包括非預約客戶。

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們五大客戶的收益貢獻合計分別佔總收益約31.3%、42.4%、42.4%及58.6%。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們最大客戶的收益貢獻分別佔總收益約24.8%、34.2%、35.7%及41.8%。

下表載列我們於所示期間按房地產開發商類型劃分的物業管理服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
由宋都股份集團獨立開發的物業	44,085	73.7	52,396	73.7	66,803	69.8	32,666	71.7	32,684	54.9
由宋都股份集團控制的非全資項目										
公司合作開發的物業	10,757	18.0	12,224	17.2	15,397	16.1	7,699	16.9	6,289	10.6
由並非宋都股份集團控制的項目										
公司合作開發的物業	3,867	6.5	4,069	5.7	5,495	5.8	2,747	6.0	2,528	4.2
由獨立第三方房地產開發商開發的物業	1,083	1.8	2,405	3.4	7,964	8.3	2,457	5.4	17,999	30.3
總計	59,792	100.0	71,094	100.0	95,659	100.0	45,569	100.0	59,500	100.0

儘管於往績記錄期間大部分物業管理服務收益與宋都股份集團獨立開發或合作開發物業的管理有關，但一旦相關物業單位交付，我們會向業主收取物業管理費。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，來自宋都股份集團的物業管理服務收益分別約為人民幣9.3百萬元、人民幣10.5百萬元、人民幣23.2百萬元及人民幣9.9百萬元，分別佔物業管理服務總收益約15.5%、14.7%、24.2%及16.6%。

概要及摘要

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的非業主增值服務的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
由宋都股份集團獨立開發的物業	8,556	71.3	26,177	67.4	33,475	64.9	16,474	72.2	24,018	75.9
由宋都股份集團控制的非全資公司 合作開發的物業	415	3.5	4,103	10.6	7,999	15.5	2,043	8.9	2,730	8.6
由並非宋都股份集團控制的非全資 公司合作開發的物業	1,961	16.3	8,123	20.9	5,774	11.2	3,596	15.8	4,472	14.1
由獨立第三方房地產開發商開發的 物業	1,070	8.9	427	1.1	4,300	8.4	710	3.1	439	1.4
總計	12,002	100.0	38,830	100.0	51,548	100.0	22,823	100.0	31,659	100.0

下表載列於所示期間按房地產開發商類型劃分的社區增值服務收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	收益		收益		收益		收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元	%
由宋都股份集團獨立開發的物業	9,368	82.3	13,950	80.7	48,370	88.6	11,715	79.5	17,714	90.1
由宋都股份集團控制的非全資公司 合作開發的物業	1,208	10.6	2,430	14.1	5,020	9.2	2,616	17.8	1,601	8.2
由並非宋都股份集團控制的非全資 公司合作開發的物業	16	0.2	67	0.4	16	低於0.1	12	0.1	2	低於0.1
由獨立第三方房地產開發商開發的 物業	788	6.9	836	4.8	1,181	2.2	387	2.6	339	1.7
總計	11,380	100.0	17,283	100.0	54,587	100.0	14,730	100.0	19,656	100.0

我們的供應商

我們的主要供應商主要為分包商。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，我們五大供應商分別佔銷售成本總額約15.5%、35.1%、27.5%及28.2%。於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年首六個月，最大供應商分別佔銷售成本總額約4.5%、11.8%、8.1%及8.5%。

歷史財務資料概要

下表為我們於往績記錄期間的綜合業績概要，摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告。

綜合損益及其他全面收益表的選定項目

	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首六個月	二零二零年 首六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	83,960	132,950	222,474	92,814	116,729
銷售成本	(58,985)	(95,374)	(157,605)	(67,634)	(84,546)
毛利	24,975	37,576	64,869	25,180	32,183
除稅前溢利	18,873	28,762	46,516	18,489	22,470
年/期內溢利	13,965	20,889	35,236	13,902	16,350
年/期內其他全面收益	-	-	(26)	-	-
年/期內全面收益總額	13,965	20,889	35,210	13,902	16,350

概要及摘要

收益

我們的總收益由二零一七財年的人民幣84.0百萬元增加至二零一八財年的人民幣133.0百萬元，主要由於非業主增值服務、物業管理服務、社區增值服務及其他業務收益增加。總收益由二零一八財年的人民幣133.0百萬元增加至二零一九財年的人民幣222.5百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣92.8百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣116.7百萬元，主要由於我們的整體業務增長。下表載列於往績記錄期間按各業務線劃分的收益明細：

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)									
物業管理服務	59,792	71.2	71,094	53.5	95,659	43.0	45,569	49.1	59,500	51.0
非業主增值服務	12,002	14.3	38,830	29.2	51,548	23.2	22,823	24.6	31,659	27.1
社區增值服務	11,380	13.6	17,283	13.0	54,587	24.5	14,730	15.9	19,656	16.8
其他業務										
酒店業務	31	低於0.1	3,561	2.7	18,570	8.3	8,729	9.4	5,111	4.4
長租公寓業務	755	0.9	2,182	1.6	2,110	1.0	963	1.0	803	0.7
總收益	83,960	100.0	132,950	100.0	222,474	100.0	92,814	100.0	116,729	100.0

- 我們的物業管理服務所產生收益由二零一七財年的人民幣59.8百萬元增加至二零一八財年的人民幣71.1百萬元，並進一步增加至二零一九財年的人民幣95.7百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣45.6百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣59.5百萬元。有關持續增加主要受在管總建築面積因在管物業數目增加而增加所帶動。
- 我們的非業主增值服務所產生收益由二零一七財年的人民幣12.0百萬元增加至二零一八財年的人民幣38.8百萬元，並進一步增加至二零一九財年的人民幣51.5百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣22.8百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣31.7百萬元。有關持續增加主要受於交付前服務、銷售協助服務及諮詢服務委聘項目增加所帶動。
- 我們的社區增值服務所產生收益由二零一七財年的人民幣11.4百萬元增加至二零一八財年的人民幣17.3百萬元，並進一步增加至二零一九財年的人民幣54.6百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣14.7百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣19.7百萬元。有關持續增加主要受裝修裝飾服務收益增加及在管物業數目增加，其為我們提供使用社區增值服務的更大客戶群。
- 我們的其他業務(包括酒店業務及長租公寓業務)所產生收益由二零一七財年的人民幣0.8百萬元增加至二零一八財年的人民幣5.7百萬元，並進一步增加至二零一九財年的人民幣20.7百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣9.7百萬元減少至二零二零年首六個月的人民幣5.9百萬元。我們的酒店業務所產生收益由二零一七財年人民幣31,000元增加逾115倍至二零一八財年的人民幣3.6百萬元，並增加至二零一九財年的人民幣18.6百萬元，主要由於我們的酒店業務於二零一八年十月開業。酒店業務所產生收益由二零一九年首六個月的人民幣8.7百萬元減少至二零二零年首六個月的人民幣5.1百萬元，主要歸因於中國政府採取各種措施對抗新冠肺炎疫情，包括實施邊境管控減少城際人員流動，從而導致酒店業務客戶數量減少。我們的長租公寓業務所產生收益由二零一七財年的人民幣0.8百萬元增加至二零一八財年的人民幣2.2百萬元(主要由於我們於二零一七年七月開始長租公寓服務)，並於二零一九財年維持穩定，為人民幣2.1百萬元，而於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月則分別為人民幣1.0百萬元及人民幣0.8百萬元。

毛利及毛利率

我們於二零一七財年、二零一八財年及二零一九財年的毛利率維持相對穩定，分別為29.7%、28.3%及29.2%。毛利率亦於二零一九年首六個月及二零二零年首六個月維持相對穩定，分別為27.1%及27.6%。下表載列於所示期間按各業務線及客戶類型劃分的毛利：

概要及摘要

	二零一七財年		二零一八財年		二零一九財年		二零一九年首六個月		二零二零年首六個月	
	佔總		佔總		佔總		佔總		佔總	
	毛利	百分比	毛利/ (毛損)	百分比	毛利	百分比	毛利	百分比	毛利/ (毛損)	百分比
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務										
關聯方	2,385	9.5	2,575	6.9	5,695	8.8	2,234	8.9	3,594	11.2
獨立第三方	10,084	40.4	11,841	31.5	14,406	22.2	6,995	27.8	8,740	27.1
小計	12,469	49.9	14,416	38.4	20,101	31.0	9,229	36.7	12,334	38.3
非業主增值服務										
關聯方	3,884	15.6	13,892	37.0	17,892	27.6	7,562	30.0	11,765	36.5
獨立第三方	333	1.3	41	0.1	1,743	2.7	252	1.0	440	1.4
小計	4,217	16.9	13,933	37.1	19,635	30.3	7,814	31.0	12,205	37.9
社區增值服務										
關聯方	1,009	4.0	1,881	5.0	3,793	5.9	2,504	9.9	4,294	13.3
獨立第三方	6,980	28.0	7,616	20.3	18,367	28.3	4,733	18.8	3,870	12.1
小計	7,989	32.0	9,497	25.3	22,160	34.2	7,237	28.7	8,164	25.4
其他業務										
酒店業務										
關聯方	-	-	-	-	7	低於0.1	3	低於0.1	(6)	低於0.1
獨立第三方	31	0.1	(1,156)	(3.1)	2,213	3.4	623	2.5	(669)	(2.1)
小計	31	0.1	(1,156)	(3.1)	2,220	3.4	626	2.5	(675)	(2.1)
長租公寓業務										
關聯方	-	-	-	-	85	0.1	21	0.1	-	-
獨立第三方	269	1.1	886	2.3	668	1.0	253	1.0	155	0.5
小計	269	1.1	886	2.3	753	1.1	274	1.1	155	0.5
總計	24,975	100.0	37,576	100.0	64,869	100.0	25,180	100.0	32,183	100.0

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利率：

	二零一七	二零一八	二零一九	二零一九年	二零二零年
	財年	財年	財年	首六個月	首六個月
	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率	毛利率
	%				
物業管理服務	20.9	20.3	21.0	20.3	20.7
非業主增值服務	35.1	35.9	38.1	34.2	38.6
社區增值服務	70.2	54.9	40.6	49.1	41.5
其他業務					
酒店業務	100.0	(32.5)	12.0	7.2	(13.2)
長租公寓業務	35.6	40.6	35.7	28.5	19.3
總計	29.7	28.3	29.2	27.1	27.6

概要及摘要

- 我們的物業管理服務毛利由二零一七財年的人民幣12.5百萬元增加至二零一八財年的人民幣14.4百萬元及增加至二零一九財年的人民幣20.1百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣9.2百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣12.3百萬元。我們於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年、二零一九年首六個月及二零二零年首六個月的物業管理服務毛利率維持相對穩定，分別為20.9%、20.3%、21.0%、20.3%及20.7%。
- 我們的非業主增值服務毛利由二零一七財年的人民幣4.2百萬元增加至二零一八財年的人民幣13.9百萬元及增加至二零一九財年的人民幣19.6百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣7.8百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣12.2百萬元。我們的非業主增值服務毛利率於二零一七財年及二零一八財年分別維持相對穩定於35.1%及35.9%，其後上升至二零一九財年的38.1%，主要由於交付前服務、銷售輔助服務及諮詢服務的毛利率上升。有關毛利率由二零一九年首六個月的34.2%上升至二零二零首六個月的38.6%，主要由於銷售協助服務及諮詢服務的毛利率上升，並由交付前服務的毛利率下降所抵銷。
- 我們的社區增值服務毛利由二零一七財年的人民幣8.0百萬元增加至二零一八財年的人民幣9.5百萬元及增加至二零一九財年的人民幣22.2百萬元，並由二零一九年首六個月的人民幣7.2百萬元增加至二零二零年首六個月的人民幣8.2百萬元。我們的社區增值服務毛利率由二零一七財年的70.2%下降至二零一八財年的54.9%及下降至二零一九財年的40.6%，並由二零一九年首六個月的49.1%下降至二零二零首六個月的41.5%，主要由於毛利率相對較低的裝修裝飾服務收益增加而導致社區增值服務整體毛利率下降。
- 我們的其他業務(包括酒店業務及長租公寓業務)毛利由二零一七財年的人民幣0.3百萬元減少至二零一八財年的毛損人民幣0.3百萬元及增加至二零一九財年的毛利人民幣3.0百萬元，並由二零一九年首六個月的毛利人民幣0.9百萬元減少至二零二零年首六個月的毛損人民幣0.5百萬元。其他業務的毛利率由二零一七財年的38.2%下降至二零一八財年的毛損率4.7%及上升至二零一九財年的毛利率14.4%，並由二零一九年首六個月的毛利率9.3%下降至二零二零首六個月的毛損率8.8%。我們的酒店業務毛利由二零一七財年的毛利人民幣31,000元減少至二零一八財年的毛損人民幣1.2百萬元及增加至二零一九財年的毛利人民幣2.2百萬元。酒店業務的毛利由二零一九年首六個月的人民幣0.6百萬元減少至二零二零年首六個月的毛損人民幣0.7百萬元。由於我們二零一八年十月開業的酒店業務在營運初期產生毛損，毛利率由二零一七財年的100.0%下降至二零一八財年的-32.5%，其後上升至二零一九財年的12.0%。有關毛利由二零一九年首六個月的毛利率7.2%下降至二零二零年首六個月的毛損率13.2%，原因為中國政府採取各種措施對抗新冠肺炎疫情，包括實施邊境管控減少城際人員流動，從而導致酒店業務客戶數量減少。我們的長租公寓業務由二零一七財年的毛利人民幣0.3百萬元增加至二零一八財年的毛利人民幣0.9百萬元，並於二零一九財年維持穩定，為人民幣0.8百萬元，而於二零一九首六個月及二零二零首六個月則分別為人民幣0.3百萬元及人民幣0.2百萬元。毛利率由二零一七財年的35.6%上升至二零一八財年的40.6%，主要歸因於二零一八財年的入住率上升令收益增加，並下降至二零一九財年的35.7%及由二零一九首六個月的28.5%下降至二零二零年首六個月的19.3%，主要由於我們降低平均每平方米合同月租。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—經選定綜合損益及其他全面收益表項目描述」一段。

概要及摘要

綜合財務狀況表選定項目

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產	12,082	36,712	30,769	29,612
流動資產	90,413	133,977	184,889	223,039
流動負債	60,033	157,815	128,263	152,253
流動資產／(負債)淨額	30,380	(23,838)	56,626	70,786
總資產減流動負債	42,462	12,874	87,395	100,398
非流動負債	16,680	4,983	3,456	109
資產淨值	25,782	7,891	83,939	100,289
權益總額	25,782	7,891	83,939	100,289

我們於二零一八年十二月三十一日錄得資產淨值人民幣7.9百萬元，而於二零一七年十二月三十一日則為資產淨值人民幣25.8百萬元，主要由於重組所產生視作分派人民幣38.8百萬元(產生該等視作分派的代價經參考獨立估值師就宋都物業於二零一七年十月三十一日的公平市值作出的估值釐定)，並由二零一八財年的溢利及全面收益總額人民幣20.9百萬元所抵銷。

我們於二零一九年十二月三十一日錄得資產淨值人民幣83.9百萬元，而於二零一八年十二月三十一日則為資產淨值人民幣7.9百萬元，主要歸因於二零一九財年重組所產生發行股份所得款項人民幣40.3百萬元及二零一九財年的溢利及全面收益總額人民幣35.2百萬元。

我們於二零二零年六月三十日錄得資產淨值人民幣100.3百萬元，而於二零一九年十二月三十一日則為資產淨值人民幣83.9百萬元，主要歸因於二零二零年首六個月的溢利及全面收益總額人民幣16.4百萬元。

於二零一八年十二月三十一日，我們錄得流動負債淨額人民幣23.8百萬元，而於二零一七年十二月三十一日則為流動資產淨值人民幣30.4百萬元，主要由於(i)就重組收購於宋都物業的股權應付宋都控股的代價人民幣36.8百萬元；(ii)於二零一八年十二月三十一日就酒店裝修工程應付第三方分包商的裝修費人民幣4.9百萬元；及(iii)即期稅項增加人民幣5.4百萬元，與純利增長一致。於二零一九年十二月三十一日，我們錄得流動資產淨值人民幣56.6百萬元，而二零一八年十二月三十一日則錄得流動負債淨額人民幣23.8百萬元，主要由於現金及現金等價物、合同資產及受限制銀行結餘增加以及貿易及其他應付款項、合同負債及貿易及其他應收款項減少所致。我們於二零二零年六月三十日錄得流動資產淨值人民幣70.8百萬元，而二零一九年十二月三十一日則錄得流動資產淨值人民幣56.6百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項因貿易應收款項增加(根據中指院的數據，業主往往延遲至每年的最後一季前後結清物業管理費)而增加人民幣18.8百萬元；(ii)現金及現金等價物因期內純利增加而增加人民幣15.3百萬元；(iii)合同資產因二零二零年首六個月根據裝修裝飾協議履約而增加人民幣3.6百萬元；及部分由(iv)貿易及其他應付款項因分包成本出現與業務增長一致令貿易應付款項增加而增加人民幣23.2百萬元所抵銷。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—綜合財務狀況表選定項目的說明」及「財務資料—流動資產及流動負債」各段。

概要及摘要

綜合現金流量表概要

	二零一七 財年	二零一八 財年	二零一九 財年	二零一九年 首六個月	二零二零年 首六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動產生/(所用)現金淨額	48,410	48,764	36,958	(23,034)	13,799
投資活動(所用)/產生現金淨額	(4,584)	(50,512)	34,895	(31,399)	2,303
融資活動所用現金淨額	(170)	(934)	(132)	(1,281)	(839)
匯率變動的影響	-	-	(26)	-	-
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	43,656	(2,682)	71,695	(55,714)	15,263
於一月一日的現金及現金等價物	24,890	68,546	65,864	65,864	137,559
於十二月三十一日/六月三十日的現金及現金等價物	68,546	65,864	137,559	10,150	152,822

有關我們於往績記錄期間的現金流量的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—流動資金及資金來源—現金流量」一段。

主要財務比率概要

下表載列於所示年度日期的若干主要財務比率：

	於十二月三十一日			於 六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
股本回報率	74.3%	124.1%	76.7%	不適用
總資產回報率	19.1%	15.3%	18.2%	不適用
流動比率	1.5倍	0.8倍	1.4倍	1.5倍
資本負債率(附註1)	不適用	不適用	不適用	不適用

附註：

(1) 由於我們於往績記錄期間錄得現金淨額狀況，故資本負債率並不適用。

有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—主要財務比率」一段。

[編纂]統計數據

我們已根據假設[編纂](並無計及1%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)編製以下統計數據。我們亦已假設[編纂]或根據購股權計劃可能授出的購股權未獲行使。

	根據每股 [編纂] [編纂]港元計算	根據每股 [編纂] [編纂]港元計算
股份市值(附註1)	[編纂]港元	[編纂]港元
每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值(附註2及3)	[編纂]港元	[編纂]港元

附註：

(1) 根據緊隨[編纂]完成後預期已發行的[編纂]股股份計算。

(2) 用於計算本公司權益股東應佔每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值的股份數目基於緊隨[編纂]完成後的[編纂]股已發行股份計算(假設[編纂]及[編纂]已於二零二零年六

概要及摘要

月三十日完成，且不計及任何於[編纂]獲行使後可予發行的股份)。

(3) 概無就反映於二零二零年六月三十日後的任何貿易結果或本集團訂立的其他交易作出調整。

股息

董事會目前並未採納任何股息政策，亦無預設派息比率。董事會全權酌情決定是否宣派任何股息及(如決定宣派)可能宣派股息的時間及金額。於往績記錄期間，我們並無向股東宣派或派付任何股息。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料—股息政策及可供分派儲備」一段。

[編纂]

假設[編纂]未獲行使並假設[編纂]為每股[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，扣除與[編纂]有關的[編纂]費用及估計開支後，我們估計[編纂][編纂]合共約為[編纂]港元。董事現擬將有關[編纂]用於以下用途：

- (a) 約[編纂]或[編纂]港元將用於長三角地區擴充業務規模、提高市場份額及擴大地理分布，其中：(i)約[編纂]%或[編纂]港元將用於收購、投資業務專注於向長三角地區的住宅及/或非住宅物業提供物業管理服務的一間或多間財務體系健全的物業管理公司，或與其組成戰略聯盟；及(ii)約[編纂]%或[編纂]港元將用於投資及擴大與未來社區試點工作方案相關的服務；
- (b) 約[編纂]%或[編纂]港元將透過利用先進科技創建智慧社區及為業主及住戶開發移動應用程式；
- (c) 約[編纂]%或[編纂]港元將用於探索、擴展及擴大社區增值服務及其他業務，特別是長租公寓業務；及
- (d) 約[編纂]%或[編纂]港元將用於為我們的營運資金及其他一般企業用途提供資金。

有關進一步詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。

風險因素

我們的業務面臨包括本文件「風險因素」一節所載的風險。閣下在決定投資[編纂]前，應細閱本文件「風險因素」整節。我們面臨的若干主要風險包括(i)我們的業務策略受限於不確定因素及風險，因此我們未必能按計劃實現未來增長；(ii)我們嚴重倚賴宋都股份集團及我們未來發展可能受宋都股份集團的前景影響；(iii)我們可能無法按計劃或以有利條款獲得新物業管理協議；(iv)我們的前期物業管理協議或物業管理協議或會終止或可能不獲重續；及(v)員工成本及分包成本之波動可能會影響我們的增長率及盈利能力。

不合規

根據我們的中國法律顧問表示，除本文件「業務—法律訴訟及合規」一段披露外，於最後可行日期，我們在所有重大方面均遵守相關中國法律。

概要及摘要

競爭

根據中指院的數據，中國的物業管理服務行業競爭高度激烈且較為分散，市場參與者眾多。董事認為，我們的主要競爭對手包括大型區域及地方物業管理公司。我們認為主要的競爭因素有(其中包括)營運規模、服務的價格及質量、品牌知名度及財務資源。董事認為(i)就非業主增值服務而言，我們主要與其他提供類似服務的物業管理公司競爭；(ii)就社區增值服務而言，我們主要與提供類似服務的眾多商號及個人競爭；(iii)就酒店業務而言，我們主要與當地收取類似費用的酒店競爭；及(iv)就長租公寓業務而言，我們主要與於附近社區以類似租金營運長租公寓的其他當地公司競爭。有關我們營運所在的物業管理行業及市場的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽」一節。

[編纂]

我們將承擔的[編纂]相關[編纂]總額(包括[編纂]佣金)估計為人民幣[編纂]元(佔[編纂][編纂]約[編纂]%，按[編纂]獲行使之前的指示性[編纂]範圍中位數計算)，其中人民幣[編纂]元預期將於[編纂]完成後作為權益扣減列賬。餘下費用及開支人民幣[編纂]元已於或預期於綜合損益及其他全面收益表扣除，其中約人民幣[編纂]元已於往績記錄期間之前扣除、人民幣[編纂]元已於往績記錄期間內扣除以及約人民幣[編纂]元預期於往績記錄期間結束後及[編纂]完成後扣除。董事預期[編纂]將對截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務表現產生重大不利影響。

近期發展及無重大不利變動

自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，我們訂立兩份新前期物業管理協議，有關詳情概述如下：

物業類型	房地產 開發商類型	合同期限	預期 交付時間	概約預期 訂約建築面積 千平方米
住宅	宋都股份集團 獨立開發	無固定期限 ^{附註}	二零二二年七月	291
住宅	宋都股份集團 獨立開發	三年十一個月	二零二二年五月	132

附註：前期物業管理協議的有效期至業主委員會成立及新物業管理協議簽署為止。

概要及摘要

董事認為，上述新前期物業管理協議的主要條款與該等於往績記錄期間訂立的協議具有可比性。此外，自二零二零年七月一日及直至最後可行日期，就非業主增值服務而言，我們訂立一份新協議。

自近期在二零一九年十二月首次報告新冠肺炎疫情爆發以來，中國各城市已採取出行限制等緊急公共衛生措施以控制新冠肺炎疫情。中國公民亦加強防護措施，例如使用口罩及勤洗手。於最壞的情況下，倘若所有業務營運因新冠肺炎而被暫停，我們的僱員及分包商數目將分別減少40%及40%，以維持最少營運規模。此外，我們將餘下僱員的薪金削減30%。因此，我們的物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他服務將產生的每月最低固定成本分別約為人民幣3.2百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣1.4百萬元及人民幣0.3百萬元。假設(i)並無產生收益；(ii)僅留下極少員工；(iii)將新冠肺炎爆發高峰期的影響用於預測相關開支將產生的額外成本；(iv)我們只使用現金及現金等價物；及(v)我們將不會收到[編纂][編纂]，董事認為，於最壞的情況下，本集團自二零二零年八月起約24個月內仍可維持財務穩健。倘上述所有假設均保持不變(我們收取[編纂][編纂]約[編纂]%或約[編纂]港元用於營運資金及其他一般企業用途除外)，董事認為，本集團自二零二零年八月起約26個月內仍可維持財務穩健。

董事確認，於往績記錄期間後直至最後可行日期，我們的業務營運維持穩定，而除本文件所披露者外，我們的整體業務模式直至最後可行日期並無重大變動。浙江省地方當局規定企業於中國農曆新年後延遲復工時間。於最後可行日期，董事確認，本集團已恢復正常工作。本集團已實行多項措施應對新冠肺炎。有關詳情，請參閱本文件「業務—社會、健康、工作安全及環境事宜」一段。就我們的酒店業務而言，董事認為，酒店業務因新冠肺炎的爆發而受到影響。然而，董事認為，由於往績記錄期間酒店業務收益佔總收益的比例相對較小，我們預期受到影響的酒店業務業績將不會對我們的經營及財務表現造成重大不利影響。董事及高級管理層成員將繼續評估新冠肺炎對我們業務、經營業績及財務表現造成的影響，並密切監控我們就新冠肺炎所面臨的風險及不確定因素。

董事確認，自二零二零年六月三十日(即本公司最近期綜合財務狀況表的日期)起及直至本文件日期，我們的財務或經營狀況概無重大不利變動，自二零二零年六月三十日起直至本文件日期，並無任何事件對本文件附錄一會計師報告所載的綜合財務報表所示資料造成重大影響。

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設概無因[編纂]或任何根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而發行股份)，宋都和業將於本公司已發行股本中擁有約[編纂]%權益。於最後可行日期，宋都和業由招商永隆信託有限公司(透過其代名公司)(作為俞建午信託的受託人)及俞先生(作為財產授予人)全資擁有。俞先生及其家族成員為俞建午信託的全權受益人。因此，宋都和業及俞先生將為我們的控股股東(定義見上市規則)。詳情請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。